

מרחב ביצוע וגמר בניה

איכות הבניה

נושא איכלוס וגמר בנייה מטופל בצוות איכות הבניה במרחב ביצוע וגמר בנייה במחלקת פיקוח על הבנייה, באגף רישוי פיקוח על הבנייה מנהל ההנדסה תל אביב-יפו. היחידה מטפלת בהליכי הוצאת טופסי 4/ אישורי אכלוס/ תעודות גמר/ שחרור ערבויות אשר נתנו לצורך ביצוע תנאי היתר.

פתיחת תיק טיפול ביחידת לאיכות הבנייה עבור קבלת תעודת גמר/ טופס 4

לאחר קבלת היתר הבנייה ולפני התחלת העבודות בשטח, על בעל ההיתר לפנות לפיקוח על הבנייה לצורך קבלת אישור להתחלת עבודה.

פרטים בנוגע לפתיחת תיק מעקב במחלקת הפיקוח על הבנייה ניתן לראות באתר העירוני: דף הבית < להיות תושב > רישוי ופיקוח.

עם התקדמות הבנייה, על מנת לטפל בהליכי הוצאת אישור שימוש במבנה (טופס 4) ואישור תעודת גמר יש לפתוח תיק טיפול ביחידה לאיכות הבנייה באמצעות האתר העירוני מערכת זימון פגישות / המוקד הטלפוני ההנדסי.

במעמד זה יקבעו האישורים הנדרשים לגמר הבנייה על פי מהות ההיתר והתנאים שבו. בעל ההיתר יקבל לידיו ערכת מסמכים המכילה טפסים עבור הבקשות השונות, ריכוז אישורים והפניות לגורמים מאשרים שונים.

הגשת בקשה לתעודת גמר/טופס 4

מצ"ב קישור לממשק לשלבי ביצוע הבניה

טופס 4

אישור הספקת חשמל, מים, טלפון ושימוש במבנה בתנאי שלא נשקפת סכנה למשתמשים במבנה וניתן להשתמש בו למטרה שלשמה הוקם, באופן ראוי.

טופס 4 (דו שלבי)

א. טופס 4 ללא אכלוס

אישור לחיבור המבנה לתשתיות חשמל מים וטלפון, ללא שימוש במבנה. אישור זה מאפשר לבדוק את מערכות הבניין בצורה מלאה אך לא מתיר את השימוש במבנה.

ב. אישור אכלוס

אישור לשימוש במבנה המונפק רק במקרים בהם ניתן קודם לכן טופס 4 ללא אכלוס והושלמו דרישות לצורך שימוש במבנה בתנאי שלא נשקפת סכנה למשתמשים במבנה וניתן להשתמש בו למטרה שלשמה הוקם באופן ראוי. אישור זה מאפשר שימוש במבנה בטרם הושלמו כל העבודות על פי ההיתר.

תעודת גמר

תעודה המעידה כי העבודה נעשתה והושלמה בהתאם להיתר.

שחרור ערבויות להבטחת ביצוע תנאי היתר

אישור זה מתייחס אך ורק לערבויות אשר מצוינות בהיתר הבנייה. ערבויות שניתנו לצורך קבלת היתר הבנייה לא מטופלות ביחידה לאיכות הבנייה.

(טופס פניה לשחרור ערבות)



פתיחת תיק טיפול ביחידה לאיכות הבנייה

לאחר קבלת היתר הבנייה ולפני התחלת העבודות בשטח, על בעל ההיתר לקבוע פגישה עם מרכזי מידע פיקוח כדי לפתוח תיק מעקב בנייה. עם התקדמות הבנייה, על מנת לטפל בהליכי הוצאת תעודת גמר יש לפתוח תיק טיפול ביחידה לאיכות הבנייה. במעמד זה יקבעו האישורים הנדרשים לגמר הבנייה על פי מהות ההיתר והתנאים שבו. בעל ההיתר יקבל לידיו ערכת מסמכים המכילה טפסים עבור הבקשות השונות, ריכוז אישורים והפניות לגורמים מאשרים שונים.

להלן השלבים בתהליך:

א. קביעת פגישה לפתיחת תיק טיפול ביחידה לאיכות הבנייה דרישות חובה לפגישה:

- קיים תיק מעקב בנייה פעיל במחלקת הפיקוח על הבנייה (עם מספר תיק מעקב).
- הפגישה תהיה עם בעל ההיתר או נציגו עם ייפוי כוח.

'פגישה לפתיחת תיק טיפול איכות הבנייה' ביחידה לאיכות הבנייה תתואם מראש באמצעות האתר העירוני [מערכת זימון פגישות / המוקד הטלפוני ההנדסי](#).

ב. פגישה לפתיחת תיק טיפול, קביעת רשימת ריכוז דרישות וקבלת טפסים והפניות

בפגישה זו יקבעו האישורים הנדרשים לגמר בנייה על ידי בוחן טופס 4 ותעודת גמר, על פי מהות ההיתר והתנאים שבו. בעל ההיתר יקבל במייל ערכת מסמכים המכילה:

- דרישות לתעודת גמר.
- טבלת ריכוז אישורים נדרשים
- הפניות לגורמים מאשרים שונים

הערות כלליות להמשך התהליך

- בעל ההיתר צריך לדאוג להשלמת כל האישורים על פי רשימת ריכוז האישורים
- עם השלמת האישורים הנדרשים בהתאם לאישור המבוקש ניתן להגיש בקשה לקבלת [תעודת גמר](#).
 - איש הקשר להמשך התהליך יהיה בעל ההיתר או נציגו עם ייפוי כוח בלבד.
 - ריכוז האישורים וההפניות לגורמים מאשרים שונים הינם מסמכים ראשוניים אשר נכונים לרגע פתיחת התיק. במהלך התהליך ייתכנו שינויים במסמכים אלו (כגון הוספת היתר בנייה נוסף לתיק הטיפול או עדכון הנחיות). באחריות בעל ההיתר לוודא שההפניות אותן הוא ממלא ומגיש לגורמים המאשרים השונים מכילות את מספרי ההיתרים הרלוונטיים לתיק הטיפול. ניתן להפיק הפניות עדכניות בתחנת השרות העצמי שבמכון הרישוי.
 - יש לקבל את אישור כיבוי אש רק לאחר קבלת אישור מחלקת הפיקוח על הבנייה.

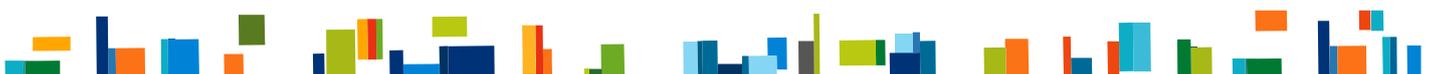
טופס 4 (אישור הספקת חשמל, מים, טלפון)

אישור זה מונפק לצורך חיבור מערכות המבנה לתשתיות שונות. כל זאת בתנאי שניתן להשתמש במבנה למטרה שלשמה הוקם באופן ראוי ובטוח למשתמשים בו. להלן השלבים בתהליך:

א. הגשת מסמכים לטופס 4

עם השלמת כל הדרישות לשימוש במבנה, יתטעין בעל ההיתר (או נציגו) את כל האישורים הדרושים למערכת המקוונת [בממשק לשלבי ביצוע הבנייה](#) באתר העירוני. חלק מהאישורים יהיו על גבי ההפניות שניתנו מהיחידה לאיכות הבנייה וחלק מהאישורים יהיו על גבי מסמכים עצמאיים של הגופים המאשרים.

חזרה לתחילת המסמך



- 1) ריכוז בטונים של מעבדה מורשית. לא יתקבלו בדיקות ביניים. במקרה של חריגות בבדיקה נדרש אישור מהנדס המבנה לחריגות.
- 2) בקשה חתומה לאישור לאספקת חשמל / מים / טלפון לפי תקנות התכנון והבנייה. טופס הבקשה נמסר למבקש במסגרת הפגישה לפתיחת תיק טיפול איכות הבנייה.
- 3) תצהיר חתום על גמר עבודות של מקלט תיק (1א20), במקרה של הקמת מקלט או ביצוע שינויים במקלט. טופס התצהיר נמסר למבקש במסגרת הפגישה לפתיחת תיק טיפול איכות הבנייה.
- 4) כל האישורים הנדרשים על פי רשימת ריכוז אישורים לגמר בנייה למעט אישורים שהיתר הבנייה קובע שיידחו לשלב תעודת גמר.

התיק ייבדק לאחר השלמת כל המסמכים לשלב.

ב. בדיקה סופית וסבב חתימות

עם השלמת טעינת המסמכים שהוגשו יועבר תיק הטיפול לבדיקה של בוחן טופס 4 ותעודת גמר. משך הבדיקה הסופית וסבב החתימות הוא כשבוע ימים. במידה והבדיקה הסופית תקינה ולאחר השלמת סבב החתימות, יקבל בעל ההיתר ו/או נציגו הודעה על כך ויישלח לכתובת המייל טופס 4 או תעודת הגמר.

ג. זחיית הבקשה לאישור

במידה והבדיקה הסופית איננה תקינה, יקבל בעל ההיתר ו/או נציגו הודעה מהיחידה לאיכות הבנייה בדבר ההשלמות הנדרשות לצורך קבלת האישור.

טופס 4 ללא אכלוס (אישור לחיבור המבנה לתשתיות חשמל מים וטלפון ללא שימוש במבנה)

אישור זה נועד לצורך חיבור מערכות המבנה לתשתיות שונות, לצורך בדיקת מערכות אך ללא שימוש במבנה, גם כאשר המבנה לא הושלם סופית לצורך שימוש בו.

לאחר קבלת אישור טופס 4 ללא אכלוס, על מנת לעשות שימוש במבנה יש לקבל אישור אכלוס או תעודת גמר (הסברים נפרדים לאישורים אלו מצויים בהמשך המסמך). להלן השלבים בתהליך לקבלת טופס 4 ללא אכלוס:

תנאי סף להגשת בקשה לאישור טופס 4 ללא אכלוס:
גמר שלד

גמר מעטפת המבנה (קירות, חלונות ודלתות)
המחלקה לפיקוח על הבנייה היא הגורם המאשר עמידה בתנאי סף אלו.

אישור אכלוס

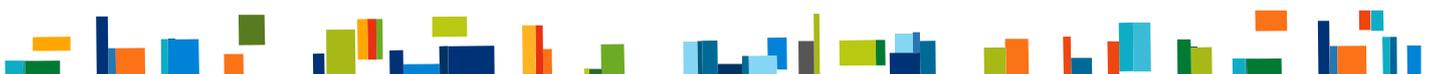
אישור זה לשימוש במבנה מונפק רק במקרים בהם ניתן קודם לכן טופס 4 ללא אכלוס והושלמו כל דרישות החובה לצורך שימוש במבנה, בתנאי שלא נשקפת סכנה למשתמשים במבנה וניתן להשתמש בו למטרה שלשמה הוקם באופן ראוי. להלן השלבים בתהליך:

א. הגשת מסמכים לאישור אכלוס

עם השלמת כל האישורים לגמר בנייה (למעט אישורים שהיתר הבנייה או התחנות המאשרות קבעו שיידחו לשלב תעודת גמר), ירכז בעל ההיתר (או נציגו) את כל האישורים הדרושים. חלק מהאישורים יהיו על גבי הפניות שניתנו מהיחידה לאיכות הבנייה וחלק מהאישורים יהיו על גבי מסמכים עצמאיים של הגופים המאשרים.

ב. בדיקה סופית וסבב חתימות

עם השלמת בדיקת המסמכים שהוגשו יועבר תיק הטיפול לבדיקה סופית וסבב חתימות. משך הבדיקה הסופית וסבב החתימות הוא כשבוע ימים.



במידה והבדיקה הסופית תקינה ולאחר השלמת סבב החתימות, יקבל בעל ההיתר ו/או נציגו הודעה על כך וישלח לכתובת המייל טופס 4 או תעודת הגמר.

ג. דחיית הבקשה לאישור

במידה והבדיקה הסופית איננה תקינה, יקבל בעל ההיתר ו/או נציגו הודעה מהיחידה לאיכות הבנייה בדבר ההשלמות הנדרשות לצורך קבלת האישור.

תעודת גמר

תעודה זו מעידה כי העבודה נעשתה והושלמה בהתאם להיתר.

מבקש האישור ימלא את כל תנאי ההיתר לא יאוחר משנה מיום קבלת אישור טופס 4 (הכולל שימוש במבנה) או אישור אכלוס לצורך קבלת תעודת גמר. להלן השלבים בתהליך:

א. קביעת פגישה להגשת מסמכים לתעודת גמר.

תוך פרק זמן של עד שנה ממועד קבלת טופס 4 או אישור אכלוס יש להשלים את כל הדרישות לגמר בנייה. בעל ההיתר (או נציגו) ירכז את כל האישורים הדרושים לצורך קבלת תעודת גמר. חלק מהאישורים יהיו על גבי ההפניות שניתנו מהיחידה לאיכות הבנייה וחלק מהאישורים יהיו על גבי מסמכים עצמאיים של הגופים המאשרים.

במהלך פרק הזמן שבין קבלת אישור השימוש במבנה לבין מועד הבקשה לתעודת גמר ייתכנו שינויים במסמכים אלו (כגון הוספת היתר בנייה נוסף לתיק הטיפול או עדכון הנחיות). באחריות בעל ההיתר לוודא שההפניות אותן הוא ממלא ומגיש לגורמים המאשרים השונים מכילות את מספרי ההיתרים הרלוונטיים לתיק הטיפול.

- מילוי כל תנאי ההיתר, לא יאוחר משנה מיום הוצאת אישור טופס 4 (הכולל שימוש במבנה) או אישור אכלוס.
- השלמת מלוא האישורים הנדרשים על פי רשימת ריכוז אישורים לגמר בנייה. הפניות לגורמים השונים נמסרו למבקש במסגרת הפגישה לפתיחת תיק טיפול איכות הבנייה.
- הפגישה תהיה עם בעל ההיתר או נציגו עם ייפוי כוח.

ב. בדיקה סופית וסבב חתימות

עם השלמת בדיקת המסמכים שהוגשו יועבר תיק הטיפול לבדיקה סופית וסבב חתימות. משך הבדיקה הסופית וסבב החתימות הוא כשבוע ימים.

במידה והבדיקה הסופית תקינה ולאחר השלמת סבב החתימות, יקבל בעל ההיתר ו/או נציגו הודעה על כך וישלח לכתובת המייל טופס 4 או תעודת הגמר.

ג. דחיית הבקשה לאישור

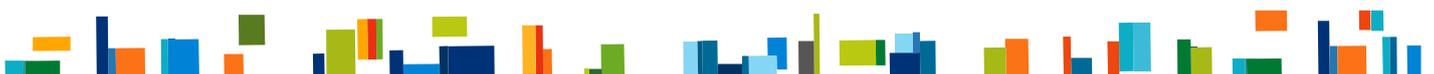
במידה והבדיקה הסופית איננה תקינה, יקבל בעל ההיתר ו/או נציגו הודעה מהיחידה לאיכות הבנייה בדבר ההשלמות הנדרשות לצורך קבלת האישור.

שחרור ערבויות

היחידה לאיכות הבנייה מרכזת את הטיפול בשחרור ערבויות להבטחת ביצוע תנאי היתר. הטיפול בשחרור ערבויות לאחר הוצאת היתר ומבלי שמומש ההיתר יהיה מול צוות הגבייה במחלקת הכנסות מבנים ופיתוח שבאגף הכספים, ולשם כך על בעל ההיתר לפנות ישירות לצוות הגבייה.

שחרור ערבות להבטחת ביצוע תנאי היתר תבוצע על פי אחד משני המקרים הבאים:

א. שחרור ערבות לאחר קבלת תעודת גמר



ככלל, ערבות בנקאית שנתנה לצורך הבטחת תנאי היתר תשורר רק לאחר מתן תעודת גמר המעידה כי העבודה נעשתה והושלמה בהתאם להיתר. על גבי תעודת הגמר המופקות החל מתאריך 01.11.2015 תופיע הערה המציינת:

"תעודת גמר זו מהווה אישור לשחרור ערבויות אשר נלקחו עבור מימוש היתר/היתרי הבניה לו/להם ניתנה תעודת גמר זו, ואשר הנן ערבויות מהסוגים הבאים בלבד: ערבות אוטונומית, ערבות לשיפוץ המבנה או ערבות לביצוע פתרון מיגון."

תעודת גמר שעליה נוסח זה מהווה אישור לשחרור ערבות וניתן להציגה ישירות לצוות הגבייה במחלקת הכנסות מבנים ופיתוח שבאגף הכספים וצוות זה ישחרר מיידית את הערבות בהסתמך על תעודת הגמר.

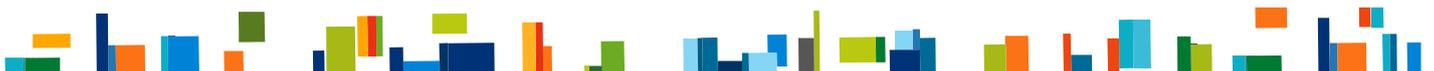
ב. שחרור ערבות ללא תעודת גמר

לעיתים נקבע על גבי ההיתר כי נלקחה ערבות לצורך הבטחת ביצוע של נושא ספציפי (למשל: הריסת גדר, בניית ממ"ד וכדומה). ניתן לשחרר ערבות שכזו כנגד המצאת אישור על כך שאכן הושלם ביצוע של הנושא הספציפי, וזאת ללא קשר להוצאת תעודת גמר.

במקרים שכאלה הליך שחרור הערבות יהיה כדלקמן:

- 1. הגשת בקשה לשחרור הערבות ביחידה לאיכות הבנייה**
על בעל ההיתר לפנות באמצעות טופס פניה מקוונת של פיקוח בניה באתר העירוני. לפניה יש לצרף:
א. קובץ סרוק של טופס הערבות הבנקאית המקורית, הכולל נוסח ערבות.
ב. בקשה בכתב לשחרור ערבות שניתנה לצורך השלמת תנאי ההיתר אשר תכלול את הפרטים הבאים:
 - פרטי הפונה (שם מלא, מספר טלפון, כתובת דוא"ל של הפונה)
 - מספר הבקשה להיתר
 - מספר ההיתר
- 2. בדיקת הפנייה**
לאחר קבלת הבקשה ומסמכיה יבדקו עובדי היחידה לאיכות הבנייה האם הושלמו התנאים לשחרור הערבות. בעל ההיתר ו/או נציגו יקבל מענה תוך כשבוע. במידה ולא הושלמו הדרישות יקבל הפונה הנחיות להשלמת הדרישות לשם שחרור הערבות.
- 3. מתן אישור לשחרור ערבות**
במידה והושלמו הדרישות לשחרור הערבות, יעבירו עובדי היחידה לאיכות הבניה הודעה על כך לצוות הגבייה במחלקת הכנסות מבנים ופיתוח ויצינו כי ניתן לשחרר את הערבות. בעל ההיתר ו/או נציגו יקבל על כך הודעה. משלב זה הטיפול בשחרור ערבות עובר לידי **צוות הגבייה** במחלקת הכנסות מבנים ופיתוח שבאגף הכספים ובעל ההיתר יוכל לעמוד אתם בקשר ולהתעדכן שאכן שוחררה הערבות.

חזרה לתחילת המסמך



מידע נוסף:

איכות הבניה

לפרטי איכות הבניה באתר העירוני :

[דף הבית < תושבים < רישוי ופיקוח בנייה < מחלקת פיקוח בנייה < איכות הבניה וערבויות](#)

מוקד טלפוני הנדסי

פרטי המוקד הטלפוני ההנדסי באתר העירוני :

[דף הבית < להיות תושב < רישוי ופיקוח](#)

טלפון : 03-7247777

מענה טלפוני : ימים א'-ה' בשעות 08:00 – 15:00

צוות גביה, מחלקת הכנסות מבנייה ומפיתוח

לפרטי צוות גבייה :

טלפון 03-7247799, מענה טלפוני : ימים א'-ה', בשעות 08:00-15:00
[כתובת מייל מחלקת גבייה אגף הכנסות מבניה gh@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:gh@mail.tel-aviv.gov.il)

